

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：成都市锦江区人民法院执行案件涉及位于成都市金牛区一品天下大街 236 号附 8 号 1 楼、附 9 号 1 楼商业用途房地产，武侯区太平园中六路 199 号 4 栋-1 楼 360 号车位用途房地产市场价值评估

估价报告编号：四川大成(2022)房字第 04002 号

估价委托人：成都市锦江区人民法院

房地产估价机构：四川大成房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：龙 婷          注册号：5120190002

李永健          注册号：5120200093

周 燕          注册号：5120070067

估价报告出具日期：2022 年 4 月 2 日

# 致估价委托人函

成都市锦江区人民法院：

受贵院的委托[(2021)川 0104 执 1028 号]，我公司遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，结合估价对象的权益状况及所在区域市场状况，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，完成了估价对象的市场价值评估工作。

**一、估价对象：**袁红单独所有的位于成都市金牛区一品天下大街 236 号附 8 号 1 楼、附 9 号 1 楼商业用途房地产，武侯区太平园中六路 199 号 4 栋-1 楼 360 号车位用途房地产（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修和设施设备以及分摊的土地使用权），房屋建筑面积合计 751.76 平方米，分摊国有土地使用权面积合计为 180.10 平方米，估价对象具体评估范围和登记状况详见表 1。

**二、估价目的：**为成都市锦江区人民法院执行成都市锦江区人民法院与 [REDACTED] [REDACTED] 追缴违法所得 罚金一案时确定估价对象处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

**三、价值时点：**2022 年 3 月 9 日

**四、价值类型：**市场价值

**五、估价方法：**收益法、比较法

**六、估价结果：**估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值估价结果（详见表 1）如下：

评估面积：751.76 平方米

评估总价：1071.72 万元

总价大写：壹仟零柒拾壹万柒仟贰佰元整

币 种：人民币

表 1

估价结果一览表

序号	权证号	权利人	登记地址	规划用途	面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
1	监证 2905310	■	金牛区一品天下大街 236 号附 8 号 1 楼	商业	391.57	14792	579.21
2	监证 2905322	■	金牛区一品天下大街 236 号附 9 号 1 楼	商业	322.14	14792	476.51
小计					713.71	/	1055.72
序号	权证号	权利人	登记地址	规划用途	面积（平方米）	评估单价（万元/个车位）	评估总价（万元）
3	监证 4746203	■	武侯区太平园中六路 199 号 4 栋-1 楼 360 号	车位	38.05	16	16
合计					751.76	/	1071.72

## 特别提示：

1、估价结果包含估价对象的房屋所有权（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修和设施设备）及分摊的土地使用权的市场价值，不包含室内家电、家具等可移动物品价值。

2、根据估价人员在估价对象物业处的咨询，估价对象均存在物业费欠缴情况，其中估价对象 1-2 欠缴时间为 2015 年至价值时点，金额约为 25 万；估价对象 3 欠缴时间为 2018 年至价值时点，金额约为 8130 元，提请报告使用者特别关注该事项，如有必要建议报告使用者到物业处进行进一步咨询核实。

3、估价对象 1-2 产权登记地址为 1 层，经估价委托人介绍及估价人员的现场查勘，估价对象实际为 1-2 层的商铺（商铺内部楼梯上下），结合在成都市不动产登记中心查询到的《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》《房屋分层平面图》《〈一层商铺销售情况〉图》，同时调查相邻物业及所在项目物业公司综合确定估价对象实为 1-2 层商铺。在此提请报告使用者对标的物的实际楼层予以关注。

4、本次评估，根据估价对象所在区域司法拍卖惯例，财产处置费用（如评估费、拍卖费、诉讼费用、律师费等费用）一般在司法拍卖结束后根据实际发生费用从财产处置价款中扣除，故本次估价结果未扣除相关财产处置费用，提请相关当事人关注此事项。

5、本次评估，我们没有考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响，在此提请报告使用者注意此事项。

6、估价结果确定中，单价精确到元位，总价精确到百元位，币种为人民币。

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告。

四川大成房地产土地评估有限公司

法定代表人：徐涛

2022 年 4 月 2 日

# 目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、估价的假设.....	5
二、估价报告使用限制条件.....	6
三、需要特别说明事项.....	8
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	22
附件.....	23

- 1、 《成都市锦江区人民法院委托书》（复印件）
- 2、 估价对象位置示意图；
- 3、 估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、 估价对象《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》（复印件）；
- 5、 估价对象《房屋分层平面图》《〈一层商铺销售情况〉图》（复印件）；
- 6、 专业帮助情况和相关专业意见；
- 7、 估价机构营业执照（复印件）；
- 8、 估价机构备案证书（复印件）；
- 9、 估价人员资格证书（复印件）。

# 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实、准确和完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、参与本估价项目的专职房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

6、参与本次估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签名	签名日期
龙 婷	5120190002		2022年4月2日
李永健	5120200093		2022年4月2日
周 燕	5120070067		2022年4月2日

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设

### (一)一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《成都市锦江区人民法院委托书》，我公司估价人员对估价对象的上述资料记载事项进行了必要的核查验证，并在成都市不动产登记中心取得了《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》、《房屋分层平面图》《〈一层商铺销售情况〉图》。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，本次评估假定上述资料合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估假定估价对象的实际建筑面积与《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》记载建筑面积一致。

4、估价人员实地查勘的房屋与估价对象《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》登记房屋及房地产管理部门的相应登记簿中记载房屋为同一房屋，具有唯一性。

5、本次评估，我们调查到估价对象存在物业费欠缴，除此之外，估价委托人未明确，我们亦未调查到估价对象存在欠缴税金及相关费用（包含税收、水电气费等及其滞纳金）情况，故本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；

- (2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。
- (6) 交易双方负担各应负担的税费。

7、估价对象为所在建筑物的一部分，假设估价对象享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

#### (二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

根据《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》，估价对象 1-2 在价值时点涉及抵押担保及司法查封；估价对象 3 在价值时点涉及司法查封，因抵押担保及司法查封将随估价对象的处置而消灭或解除，基于本次评估目的，本次估价未考虑估价对象抵押担保及司法查封的影响，设定估价对象无他项权利限制。

#### (四) 不相一致假设

本次评估于 2022 年 3 月 9 日接受委托，于 2022 年 3 月 28 日至 2022 年 3 月 31 日进行实地查勘，本次根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》“房地产司法鉴定评估的估价时点原则上为评估委托之日”确定价值时点为 2022 年 3 月 9 日，并以此为前提进行评估。

#### (五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本报告估价结论仅作为成都市锦江区人民法院执行成都市锦江区人民法院与

追缴违法所得 罚金一案时确定估价对象处置

参考价提供参考依据，若用于其他用途本报告估价结果无效。估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、本报告估价结果包含估价对象的房屋所有权（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修和设施设备）及分摊的土地使用权的市场价值，不包含家电、家具等可移动物品价值。

5、本报告应在确定的使用期限内使用，即自本报告出具日起一年内（自 2022 年 4 月 2 日至 2023 年 4 月 1 日）有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

8、本估价报告原件加盖本机构鲜章和在本机构注册的房地产估价师签名方为有



效，复印件以及缺乏鲜章、签名件无效。若使用缺乏本机构鲜章、签名件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

9、本报告正文与附件仅供估价委托人及相关当事人本次评估目的使用，除按规定送审相关部门外，本报告的全部或部分内容未经我们书面同意，不得载于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

### 三、需要特别说明事项

1、本次估价范围以估价委托人提供的《成都市锦江区人民法院委托书》为准，估价对象房屋的基本信息以《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》《房屋分层平面图》《〈一层商铺销售情况〉图》为准。

2、估价对象 1-2 产权登记地址为 1 层，经估价委托人介绍及估价人员的现场查勘，估价对象实际为 1-2 层的商铺（商铺内部楼梯上下），结合在成都市不动产登记中心查询到的《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》《房屋分层平面图》《〈一层商铺销售情况〉图》，同时调查相邻物业及所在项目物业公司综合确定估价对象实为 1-2 层商铺。在此提请报告使用者对标的物的实际楼层予以关注。

3、根据估价人员在估价对象物业处的咨询，估价对象均存在物业费欠缴情况，其中估价对象 1-2 欠缴时间为 2015 年至价值时点，金额约为 25 万；估价对象 3 欠缴时间为 2018 年至价值时点，金额约为 8130 元，提请报告使用者特别关注该事项，如有必要建议报告使用者到物业处进行进一步咨询核实。

4、《成都市锦江区人民法院委托书》共委托评估标的物 6 处，根据估价委托人要求，本报告评估结果仅包含其中 3 处。

5、估价委托人未书面明确财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，根据估价人员对当地涉执司法处置费用的调查，当地交易惯例财产处置费用一般从财产处置价

款中扣除，结合估价委托人介绍，本次处置费用也按惯例从处置价款中扣除，故本次估价结果未将上述费用扣除，特此说明。

6、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象在保持现有使用状态以及未改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论。如估价对象的面积、用途、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调整、市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

7、本次评估，我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，我公司估价人员对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。若估价对象存在需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后，本次报告评估值应作相应的调整。

8、报告使用者应合理使用本报告结果，在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

9、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。

10、本估价报告由四川大成房地产土地评估有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：成都市锦江区人民法院

联系人：廖法官

联系电话：028-62561160

## 二、房地产估价机构

机构名称：四川大成房地产土地评估有限公司

办公地址：成都市高新区益州大道北段 1639 号环球中心 W 区 7W4 层 410-426 号

（原办公地址成都市青羊区西华门街 17 号天府中心 16F）

法定代表人：徐涛

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0235 号

备案证书有效期：2016 年 10 月 12 日至 2022 年 10 月 12 日

## 三、估价目的

为成都市锦江区人民法院执行成都市锦江区人民法院与

袁红追缴违法所得 罚金一案时确定估价对象处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象权益状况

#### 1、估价对象范围及产权登记状况

本报告估价对象为袁红拥有的位于成都市金牛区一品天下大街 236 号附 8 号 1 楼、附 9 号 1 楼商业用途房地产，武侯区太平园中六路 199 号 4 栋-1 楼 360 号车位用途房

地产，包含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修和设施设备及分摊的土地使用权。建筑面积合计为 751.76 平方米，分摊国有土地使用权面积合计为 180.10 平方米，据估价委托人提供的资料，结合估价人员调查，估价对象产权登记状况详见下表：

表 2-1 估价对象 1 《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》一览表

业务号：权 1513296					
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
■	■	■	监证 2905310	单独所有	2011/11/3
土地基本信息					
不动产单元号	510106009005GB00053W00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	批发零售用地	77.93	-2043/10/14	
房屋自然状况					
不动产单元号	510106009005GB00053F00010006				
房地坐落	金牛区一品天下大街 236 号附 8 号 1 楼				
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	/	框架	商业	391.57	
居住权登记信息					
无					
预告登记信息					
无					
抵押信息					
有，详见附件					
查封登记					
有，详见附件					
限制信息					
无					
变动记录					
有，详见附件					

表 2-2 估价对象 2 《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》一览表

业务号：权 1461806					
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
■	■	■	监证 2905322	单独所有	2011/11/3
土地基本信息					
不动产单元号	510106009005GB00053W00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	批发零售用地	64.12	-2043/10/14	
房屋自然状况					
不动产单元号	510106009005GB00053F00010005				
房地坐落	金牛区一品天下大街 236 号附 9 号 1 楼				
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	/	框架	商业	322.14	
居住权登记信息					
无					
预告登记信息					
无					



据产权登记及估价人员实地查勘，估价对象及所在项目的土地实物状况如下表：

表 3 土地实物状况一览表

项目	具体内容		
	1	2	3
序号			
项目名称	一品天下-D区		置信丽都花园城-A区内侧
土地座落	金牛区一品天下大街236号		武侯区太平园中六路199号
分摊土地使用权面积(M <sup>2</sup> )	77.93	64.12	38.05
项目实勘四至	估价对象属于分摊土地，四至无法确定，所在项目东临其他物业，南临营康西路，西临中环路一品天下大街段，北临其他物业		估价对象属于分摊土地，四至无法确定，所在项目东临太平园中六路，南临太平园中五路，西临西三环路一段，北临武侯大道顺江段
项目形状	估价对象属于分摊土地，形状无法确定，估价对象所在宗地形状较规则		估价对象属于分摊土地，形状无法确定，估价对象所在宗地形状较规则
地形地势条件	地形地势较平坦		地形地势较平坦
地质土壤条件	地质承载力一般		地质承载力一般
基础设施条件及土地平整程度	通供水、通排水、通电、通讯、通路、通气及场地平整		通供水、通排水、通电、通讯、通路、通气及场地平整
规划限制条件	无		无
土地利用状况	作为估价对象分摊土地使用		作为估价对象分摊土地使用

## 2、建筑物实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象 1-2 为成都市金牛区一品天下大街 236 号附 8 号 1 楼、附 9 号 1 楼，位于一品天下 D 区商业街内街，所在建筑建成于 2007 年左右，框架结构；估价对象 3 为武侯区太平园中六路 199 号 4 栋-1 楼 360 号，位于置信丽都花园城-A 区内侧，所在建筑建成于 2009 年左右，剪力墙结构。其所在建筑物的实物状况如下：

表 4 估价对象建筑物实物情况一览表

项目	具体内容		
	1	2	3
序号			
地址	成都市金牛区一品天下大街236号附8号1楼	成都市金牛区一品天下大街236号附9号1楼	置信丽都花园城-A区内侧
建筑物基本情况	建筑结构	框架	
	建成年代	2007年左右	
	总层数	8层(含地下1层)	
	所在楼层	1层	
	外墙装饰	墙砖、涂料	
	地基及墙面	地基无不均匀沉降，外观墙面无裂缝现象	
	垂直交通	/	
	基础设施	所在建筑通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路	所在建筑通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路
装修状况	门	塑钢玻璃窗	
	窗	塑钢落地玻璃窗	
	地面	地砖	
	内墙	乳胶漆、墙纸、装饰墙面	
	天棚	造型吊顶、乳胶漆、墙纸	

	卫生间	地砖、墙砖、吊顶	/
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	尚未发现主体结构受损	尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	基础设施条件一般	基础设施条件一般
	装饰装修	现有装饰装修有一定破坏	现有装饰装修尚可使用
	成新率	成新率一般	成新率一般
估价对象其他个别条件	临街位置	临一品天下-D区商业街内街	位于小区地下室
	交通限制	无	无
	净高	1层约4.3米，2层约3.5米	约4米
	形状	基本规则	规则
	现状使用情况	两间房屋打通，现为空置状态	作为车位使用

### (三) 估价对象区位状况

据估价人员实地调查，估价对象的主要区位状况如下：

表5 估价对象区位状况一览表

项目		具体内容	
序号		1-2	3
	位置	估价对象位于一品天下D区商业街内街，位于成都市主城区一品天下大街东侧，地处金牛大道与蜀汉路之间，距离天府广场5.4公里左右。	估价对象位于置信丽都花园城-A区内侧，位于成都市主城区武侯立交内侧，地处西三环路武侯大道顺江段交汇处东侧，距离天府广场7公里左右。
	商服设施聚集状况	区域布局有红旗连锁、河马生鲜、首开·龙湖成都西宸天街、凯德广场、一品天下商业街等商场、超市、商业街、临街底商及农贸市场。	区域布局有舞东风、红旗连锁、大悦城、金楠天街等商场、超市、商业街、临街底商及农贸市场。
	公共服务设施	所在区域分布有成都市第二十中学校、石笋街小学、成都七中八一学校、成都市西区医院、成都西华医院、四川省人民医院金牛医院等公共服务设施。	所在区域分布有龙江路小学（中粮祥云学校）、北京第二外国语学院成都附属中学、成都市第57实验学校、成都双楠医院、四川现代医院（武侯院区）、成都市武侯区第二人民医院等公共服务设施。
交通条件	公交便捷程度	有1029、1068、100、107、1029、夜间15路、1032快速公交K12线等公交线路及其站点。	有92、125、125、137、151、242、335、338、1091路等公交线路及其站点。
	地铁便捷程度	距成都地铁7号线茶店子站直线距离600米左右；距成都地铁7、2号线一品天下站直线距离700米左右	距成都地铁3号线武侯立交站直线距离800米左右
	道路通达程度	区域内以金牛大道、蜀汉路、二环路、中环路及营康西路等为主次干道，辅以西兴北街等区间道路。	区域内以三环路武侯大道等为主次干道，辅以太平园中六路、太平园中五路等区间道路。
区域城市格局		商业、居住混合区。	商业、居住混合区。
经营氛围		商业经营氛围较优。	商业经营氛围较优。

## 五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，“房地产司法鉴定评估的估价时点原则上为评估委托之日”，本次评估估价委托人并未书面明确价值时点，我们以评估委托之日为准。本次评估委托时间为2022年3月9日，故本报告价值时点确定为评估委托时间2022年3月9日。

## 六、价值类型

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

2、市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在 2022 年 3 月 9 日的市场价值，该价值内涵还包括：

(1) 估价结果包含估价对象的房屋所有权（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修和设施设备）及分摊的土地使用权的市场价值。

(2) 权利状况：设定估价对象无他项权利限制。

(3) 用途：商业、车位用途房地产。

(4) 房地产基础设施条件达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是依据估价目的确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格的原则。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价



对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确定一个价值时点。

#### 4、替代原则

替代原则是要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的相关当事人的秘密。

### 八、估价依据

#### （一）国家及地方相关法律、法规、规章及文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日修订通过，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日修订通过，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 17 日起施行，中华人民共和国国务院令第 732 号于 2020 年 11 月 29 日公布修订版）；

6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日起施行）；

8、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发[2011]89 号，自 2011 年 3 月 30 日起施行）；

9、《四川省高级人民法院 四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法[2011]99 号）；

10、《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

11、其他相关法律、法规、规章及文件。

## （二）房地产估价相关技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

## （三）估价委托人提供的与估价对象有关的资料

1、《成都市锦江区人民法院委托书》〔(2021)川 0104 执 1028 号〕；

## （四）估价人员查询资料

1、《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》；

2、《房屋分层平面图》《〈一层商铺销售情况〉图》；

(五) 房地产实地查勘记录表

(六) 本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产以及房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、且没有经济收入或潜在经济收入，难以采用比较法和收益法估价的房地产。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

### (二) 估价方法的选择依据

## I、商业：

估价对象为已建成可正常使用的房屋，且目前为最高最佳利用状态，假设开发法不适用；估价对象属于收益性物业，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，且估价对象属整栋建筑的一部分，不能作为独立的开发建设项目进行开发建设，故不宜采用成本法；目前估价对象所在区域类似楼层的类似用途房地产市场交易案例较少，无法满足比较法的使用条件。但区域类似房地产的租赁市场较活跃，收益法所需的各项资料较易收集，因此，我们可采用收益法进行评估。

## II、车位

估价对象为已建成正常使用的车位，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法；估价对象作为所在项目的配套车位房地产，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，且估价对象属整栋建筑的一部分，不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜采用成本法；而目前成都市车位房地产市场较为活跃，交易和出租案例较多，比较法和收益法所需的各项资料较易收集；但作为住宅配套用车库的租金水平租金不高，回报率较低，且报酬率不易把握，故不适宜采用收益法。因此本次评估我们根据当地该类房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择比较法进行评估。

### （三）简要测算过程

## I、商业：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。如前述，本次估价以估价对象作为出租型房地产为估价前提，具体选用报酬资本化法及全剩余寿命模式进行测算。

基本计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_c)^i}$$

式中 V—收益价值(元/m<sup>2</sup>)

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益(元/m<sup>2</sup>)

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率 (%)

n—收益期(年)

## II、车位：

运用比较法的步骤：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

比较法计算公式：

估价对象的比较价值=可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

我们选取 3 个可比实例，通过各可比实例修正、调整后采取算数平均值得出估价对象住宅用房的比较价值。

## 十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，选用收益法、比较法确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值如下：

评估面积：751.76 平方米

评估总价：1071.72 万元

总价大写：壹仟零柒拾壹万柒仟贰佰元整

币 种：人民币

表 6 估价结果一览表

序号	权证号	权利人	登记地址	规划用途	面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
1	监证 2905310	■	金牛区一品天下大街 236 号附 8 号 1 楼	商业	391.57	14792	579.21
2	监证 2905322	■	金牛区一品天下大街 236 号附 9 号 1 楼	商业	322.14	14792	476.51
小计					713.71	/	1055.72
序号	权证号	权利人	登记地址	规划用途	面积(平方米)	评估单价(万元/个车位)	评估总价(万元)
3	监证 4746203	■	武侯区太平园中六路 199 号 4 栋-1 楼 360 号	车位	38.05	16	16
合计					751.76	/	1071.72
<p>特别提示:</p> <p>1、估价结果包含估价对象的房屋所有权(含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修和设施设备)及分摊的土地使用权的市场价值,不包含室内家电、家具等可移动物品价值。</p> <p>2、根据估价人员在估价对象物业处的咨询,估价对象均存在物业费欠缴情况,其中估价对象 1-2 欠缴时间为 2015 年至价值时点,金额约为 25 万;估价对象 3 欠缴时间为 2018 年至价值时点,金额约为 8130 元,提请报告使用者特别关注该事项,如有必要建议报告使用者到物业处进行进一步咨询核实。</p> <p>3、估价对象 1-2 产权登记地址为 1 层,经估价委托人介绍及估价人员的现场查勘,估价对象实际为 1-2 层的商铺(商铺内部楼梯上下),结合在成都市不动产登记中心查询到的《成都市不动产登记信息查询结果(单个不动产单元登记信息)》《房屋分层平面图》《&lt;一层商铺销售情况&gt;图》,同时调查相邻物业及所在项目物业公司综合确定估价对象实为 1-2 层商铺。在此提请报告使用者对标的物的实际楼层予以关注。</p> <p>4、本次评估,根据估价对象所在区域司法拍卖惯例,财产处置费用(如评估费、拍卖费、诉讼费用、律师费等费用)一般在司法拍卖结束后根据实际发生费用从财产处置价款中扣除,故本次估价结果未扣除相关财产处置费用,提请相关当事人关注此事项。</p> <p>5、本次评估,我们没有考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响,在此提请报告使用人注意此事项。</p> <p>6、估价结果确定中,单价精确到元位,总价精确到百元位,币种为人民币。</p>							

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签名	签名日期
龙 婷	5120190002		2022 年 4 月 2 日

李永健	5120200093		2022年4月2日
周燕	5120070067		2022年4月2日

## 十二、实地查勘期

2022年3月28日-2022年3月31日

## 十三、估价作业期

2022年3月9日至2022年4月2日

四川大成房地产土地评估有限公司

2022年4月2日

## 附 件

- 一、《成都市锦江区人民法院委托书》（复印件）；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 四、估价对象《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》、  
（复印件）；
- 五、估价对象《房屋分层平面图》《〈一层商铺销售情况〉图》（复印件）；
- 六、专业帮助情况和相关专业意见；
- 七、估价机构营业执照（复印件）；
- 八、估价机构备案证书（复印件）；
- 九、估价人员资格证书（复印件）。